


J/K Ejendomme ApS
(CVR-nr. 37 58 37 66)

Åbakkevej 5
5210 Odense NV

ÅRSRAPPORT
1. JULI 2018 – 30. JUNI 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/10 2019

Dirigent


Jan Fischer Lorenzen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 Årsregnskab 1. juli 2018 – 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. juni 2019, aktiver	9
Balance pr. 30. juni 2019, passiver	10
Noter.....	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 for J/K Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 – 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldt.

Odense, den 20. september 2019

Direktion:



Jan Fischer Lorenzen



Kim Palle Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i J/K Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J/K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet.

Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. september 2019

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet J/K Ejendomme ApS
Åbakkevej 5
5210 Odense NV

CVR-nr.: 37 58 37 66
Stiftet: 4. april 2016
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. juli – 30. juli

Direktion Jan Fischer Lorenzen
Kim Palle Nielsen

Revisor **SØBY REVISORER A/S**
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for acceptabelt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J/K Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger30 år Restværdi: 85 – 95 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2018/19

<u>Note</u>	<u>2018/19 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2017/18 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	566.979	283
Afskrivninger	-14.632	-9
DRIFTSRESULTAT	552.347	274
Finansielle indtægter	0	0
2. Finansielle omkostninger	-172.000	-121
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	380.347	153
3. Skat af årets resultat	-86.900	-36
ÅRETS RESULTAT	<u>293.447</u>	<u>117</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	293.447	117
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	<u>293.447</u>	<u>117</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>30/6 2019</u> <u>i hele kr.</u>	<u>30/6 2018</u> <u>i 1.000 kr.</u>
	ANLÆGSAKTIVER:	
4.	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	9.036.150 8.997
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.036.150 8.997
	OMSÆTNINGSAKTIVER:	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender	0 0
	Likvide beholdninger	116.799 73
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	116.799 73
	AKTIVER I ALT	9.152.949 9.070

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

PASSIVER

Note	30/6 2019 hele kr.	30/6 2018 1.000 kr.
5. EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	50.000	50
Overført resultat	488.429	195
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	538.429	245
 6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	6.474.206	6.949
Gæld til banker	770.529	633
Deposita	145.350	112
	<u>7.390.085</u>	<u>7.694</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6. Kortfristet del af langfristet gæld	320.000	300
Gæld pengeinstitut	7.039	2
Forudbetalt leje	20.000	4
Gæld til associerede virksomheder	780.426	779
Selskabsskat	86.900	36
Anden gæld	10.070	10
	<u>1.224.435</u>	<u>1.131</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	8.614.520	8.825
 PASSIVER I ALT	9.152.949	9.070
 7. EVENTUALPOSTER		
 8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
 9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger m.v. er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2018/19 i</u> hele kr.	<u>2017/18 i</u> 1.000 kr.
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	195	2
Prioritetsrenter	135.259	116
Renteomkostninger associerede virksomheder	30.553	0
Låneomkostninger	<u>5.993</u>	<u>3</u>
	<u>172.000</u>	<u>121</u>
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>86.900</u>	<u>36</u>

NOTER

4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018	9.012.033
Årets tilgang	53.857
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>9.065.890</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	15.108
Årets af- og nedskrivninger	<u>14.632</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>29.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>9.036.150</u>

5. EGENKAPITAL:

	<u>1/7 2018</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>30/6 2019</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	194.982	0	293.447	488.429
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>244.982</u>	<u>0</u>	<u>293.447</u>	<u>538.429</u>

Anpartskapitalen er fordelt således: 50.000 anparter à kr. 1.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

NOTER

Note

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>1/7 2018</u> gæld i alt	<u>30/6 2019</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Prioritetsgæld	7.099.071	6.644.206	170.000	6.600.000
Gæld til banker	782.904	920.529	150.000	70.000
Deposita	112.550	145.350	0	0
	<u>7.994.525</u>	<u>7.710.085</u>	<u>320.000</u>	<u>6.670.000</u>

7. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for realkreditgæld, t.kr. 6.644 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 9.036.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

9. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.